



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váž. pani

**Ing. Jarmila Bianchi**

Šumavská 1

821 08 Bratislava

Váš list  
zo dňa **27.03.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 50855/2023-  
574029**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Veronika Sýkorová  
+421 904 550 184**

V Bratislave  
**22.11.2023**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>DOMANO s.r.o., Mýtňa 44, 811 05 Bratislava, IČO: 36 714 267</b> v zastúpení Ing. Jarmila Bianchi
investičný zámer:	<b>„Rezidencia Broskyňová“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>27.03.2023 s posledným doplnením 19.10.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebne povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Denisa Raytchev Surovčíková</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Denisa Raytchev Surovčíková</b> <b>autorizovaný stavebný inžinier 1597*A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>október 2017</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby rodinného domu „Rezidencia Broskyňová“. Navrhovaný tvar rezidencie a jeho dispozícia vychádzajú z existujúceho tvaru a podlažnosti prestavovaného objektu. Navrhovaný dom má dve podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a miesto pôvodného obytného podkrovia je navrhnuté ustúpené podlažie s plochou strechou.

Vstup na pozemok a vjazd osobných automobilov je riešený z ulice Broskyňová.

Hlavným vstupom na 1. NP sa vstupuje do haly s výťahom a napojením na schodisko. Z haly je prístupná garáž a sklad a pracovne s príslušenstvom. Všetky podlažia sú prístupné výťahom a ŽB schodiskom. Na 2.NP sú z haly a chodby prístupné tri obývacie izby spojené so spálňami, všetky so svojou kúpeľňou a šatníkom. Na ustúpenom podlaží sa nachádza hlavná spáľňa s príslušenstvom. Na 1.PP je umiestnená hlavná obývací izba s barom, s jedálňou, kuchyňou a pomocné miestnosti. 2.PP rešpektuje existujúci obrys rodinného domu, prečnievajúce časti 1.PP cez pôdorys 2.PP prestrešujú terasu na východnej fasáde a navrhovaný exteriérový bazén na južnej fasáde.

Plot od ulice do úrovne 1,0 m nad chodník je navrhnutý ako pevný plot, od úrovne 1,0 do 1,6 m od chodníka bude pokračovať z číreho skla, v ňom budú vsadené bránka a posuvné garážové brány v rovnakom materiálovom riešení ako plot, časť s plynomerom a elektromerom bude plná až do výšky 1,6 m. Oplotenie na južnej hranici pozemku je tvorené jestvujúcim oporným múrom a priehľadným zámočnickým plotom postaveným na opornom múre. Oplotenie na severnej strane bude tvorené ŽB oporným múrom, horná hrana múru bude začínať v úrovni +1,0 m nad úrovňou chodníka a bude v spáde podľa spádu terénu na susednom pozemku. Oplotenie v záhrade bude tvorené oporným múrom s hornou hranou na úrovni upraveného terénu a na ňom bude osadený pletivový plot výšky 1,6 m.

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**  
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	<b>1378,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>282,80 m<sup>2</sup></b>
- obostavaný priestor:	
▪ s existujúcim 2PP	<b>3356 m<sup>2</sup></b>
▪ bez 2PP (UPN-Z uvažuje s 1PP)	<b>2787 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>895,40 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>199,80 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>2/2+ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>6</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku - pozemku stavby v celkovom počte 6 parkovacích miest (PM). Tri PM v garáži a tri PM na teréne. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Broskyňová.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby (zmeny stavby, zmeny stavby pred dokončením) vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 2541, 2542, 2544/5, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, územie kompaktného mesta – zóna B, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť** (ďalej len „PZ CMO“)

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny A4 Mudroňova sever - Palisády**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto č. 13/2007, záväzná časť vyhlásená VZN č. 1/2007 v znení zmien a doplnkov vyhlásených VZN č. 2/2010.

Záujmový pozemok je v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **regulačného bloku č. 17-1 RD**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

<b>Druh stavby:</b>	rodinný dom
<b>Maximálna podlažnosť (PP / NP / UP):</b>	1 / 2 / 1
<b>Maximálny index zastavanej plochy:</b>	0,30
<b>Minimálny index prírodnej plochy:</b>	0,55
<b>Minimálna veľkosť stavebného pozemku:</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Maximálna veľkosť stavebného pozemku:</b>	1 000 m <sup>2</sup>
<b>Maximálna index stavebného objemu (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>):</b>	11 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Oplotenie:</b>	max 1 600 mm – pevný plot priehľadný max. 1 000 mm – živý plot
<b>Predná stavebná čiara:</b>	min. 6 m od uličnej čiar

**Bočná stavebná čiara pri verejných schodoch:** min. 3 m od uličnej čiary  
**Zadná stavebná čiara:** podľa regulačného výkresu

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:**

Zmenou dokončenej stavby rodinného domu „**Rezidencia Broskyňová**“ sa nezmenila podlažnosť stavby. Zmenou podkrovia za ustúpené podlažie sa znížila výška stavby o 1,44 m a to z 12,640 m na 11,200m.

Druh stavby:	rodinný dom		<b>nemení sa</b>
Maximálna podlažnosť (PP / NP / UP):	1 / 2 / 1 -	<b>2/2/ustúpené</b>	<b>nemení sa</b>
Maximálny index zastavanej plochy:	0,30	<b>0,283</b>	<b>súlad</b>
Minimálny index prírodnej plochy:	0,55	<b>0,650</b>	<b>súlad</b>
Minimálna veľkosť stavebného pozemku:	600 m <sup>2</sup>		<b>súlad</b>
Maximálna veľkosť stavebného pozemku:	1 000 m <sup>2</sup>		
Maximálna index stavebného objemu:	11 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		
▪ s existujúcim 2PP		11,87 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
▪ bez 2PP (UPN-Z uvažuje s 1PP)		<b>9,86 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>súlad</b>
Oplotenie:	max 1 600 mm – pevný plot priehľadný		<b>súlad</b>
Predná stavebná čiara:	min. 6 m od uličnej čiary		<b>súlad</b>
Zadná stavebná čiara:	podľa regulačného výkresu		<b>súlad</b>
Parkovanie na vlastnom pozemku:			<b>súlad</b>

Predložená zmena dokončenej stavby je **v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny A4 Mudroňova sever - Palisády.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

so zmenou dokončenej stavby	„ <b>Rezidencia Broskyňová</b> “
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>2541, 2542</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Broskyňová</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

**z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia si k stavbe „Rezidencia Broskyňová“ neuplatňuje pripomienky.
- Upozorňujeme

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je

pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

**Vodné toky a protipovodňová ochrana.** Stavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Zrážkové vody budú odvádzané samostatnou dažďovou kanalizáciou do retenčnej nádrže s objemom 12 m<sup>3</sup> s prepadom do vsakovacieho objektu na pozemku stavebníka. Vsakovacie zariadenie je navrhnuté zo vsakovacích drenblokov v počte 40 ks (v dvoch vrstvách nad sebou).

S predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- Doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd a návrh potrebného objemu retenčnej nádrže a vsakovacieho zariadenia v m<sup>3</sup> s aktuálnymi hodnotami intenzity dažďa pre danú lokalitu.
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244 \text{ l.s-1.ha-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $k=1$  (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku.. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.
- Nakladaniu so zrážkovými vodami je potrebné venovať zvýšenú pozornosť a navrhnúť také vodozadržné opatrenia , aby dažďové vody neodtekali na cudzie pozemky.
- Vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

#### **hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy**

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;

#### **UPOZORNENIE:**

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

**Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými

investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: 1 x dokumentácia  
potvrdené výkresy:

- 2 – Situácia osadenie navrhovaný stav
- 5 – Pôdorys 2PP navrhovaný stav
- 6 – Pôdorys 1PP navrhovaný stav
- 7 – Pôdorys 1NP navrhovaný stav
- 8 – Pôdorys 2NP navrhovaný stav
- 9 – Pôdorys 3NP navrhovaný stav – ustúpené podlažie
- 13 - Pohľady navrhovaný stav

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy:

- 2 – Situácia osadenie navrhovaný stav
- 5 – Pôdorys 2PP navrhovaný stav
- 6 – Pôdorys 1PP navrhovaný stav
- 7 – Pôdorys 1NP navrhovaný stav
- 8 – Pôdorys 2NP navrhovaný stav
- 9 – Pôdorys 3NP navrhovaný stav – ustúpené podlažie
- 13 - Pohľady navrhovaný stav

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt